LE MARCHÉ DE L'HABITATION

# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF
## RMR de Saint John

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2016

### Le taux d'inoccupation global*...

**INCHANGÉ**

**8,5 %**

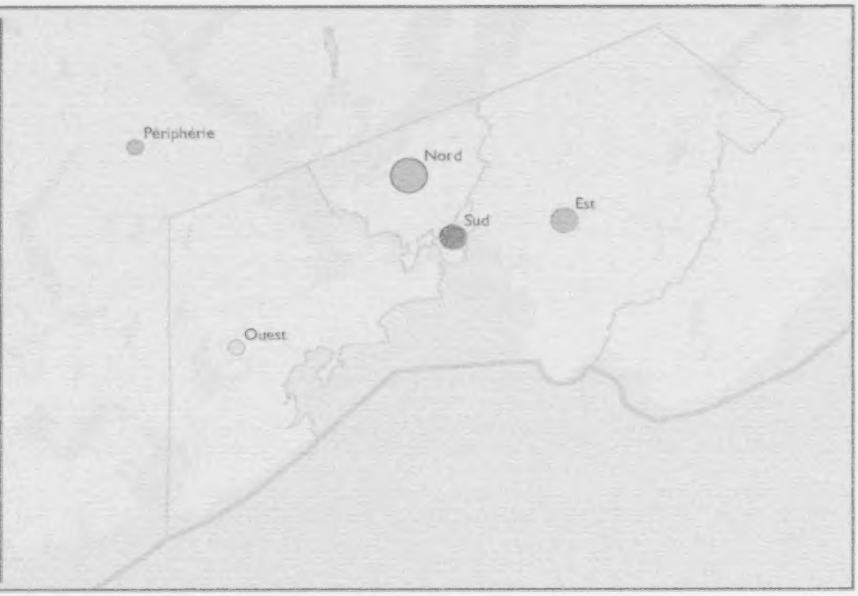
- En dessous (RMR)
- Semblable (RMR)
- Au-dessus (RMR)

### Le loyer moyen est de*...

**693 $**

**A AUGMENTÉ de 1,8 %**

- ○ En dessous (RMR)
- ○ Semblable (RMR)
- ○ Au-dessus (RMR)




## MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

| Studios | Une chambre | Deux chambres | Trois chambres ou plus |
|---|---|---|---|
| 11,0 % | 7,6 % | 8,3 % | 10,3 % |
| Taux d'inoccupation | Taux d'inoccupation | Taux d'inoccupation | Taux d'inoccupation |
| 494 $ Loyer moyen | 623 $ Loyer moyen | 720 $ Loyer moyen | 768 $ Loyer moyen |

« La demande de logements locatifs est restée stable à Saint John en 2016, ce qui témoigne d'un ralentissement du marché du travail et de la mobilité générale des résidents. »

**Sarena Teakles**
*Analyste de marché*

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location, mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif, par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

Canada

*Marché de l'habitation : notre savoir à votre service*

SCHL CMHC

## Principales constatations

- Le taux d'inoccupation moyen est demeuré inchangé, à 8,5 %.
- La demande de logements locatifs a été soutenue par des vents contraires venant du marché du travail et des mouvements migratoires.
- En raison des taux d'inoccupation élevés, l'offre de logements locatifs neufs a continué d'augmenter au rythme de remplacement des logements existants.

## Le marché locatif de Saint John présente les caractéristiques d'un marché stable

La stabilité a été la principale caractéristique du marché locatif de Saint John en 2016. Selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre 2016, le taux d'inoccupation des appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saint John est resté à 8,5 %[1], comme l'année précédente. Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres s'élevait à 720 $, ce qui représente une faible hausse annuelle de 2 %, selon les loyers de l'échantillon fixe d'immeubles utilisé par la SCHL pour ses estimations[2].

## Un marché stable à peu près partout, sauf à Saint John Est

Les taux d'inoccupation sont restés quasiment les mêmes à peu près partout dans la RMR de Saint John. Un secteur de recensement faisant exception est Saint John Est, où le taux d'inoccupation des appartements a augmenté, passant de 7,2 à 8,6 %. La majeure partie de cette hausse s'explique par une augmentation du nombre d'unités vacantes dans la catégorie des appartements de trois chambres. Ces logements étaient peut-être vacants parce que leurs locataires ont accédé à la propriété. Saint John Est est l'un des secteurs où le marché de la revente a été le plus actif durant les neuf premiers mois de 2016. Les ventes MLS®[3] y ont progressé de 34,1 % sur un an.

## Demande locative : opposition entre deux facteurs

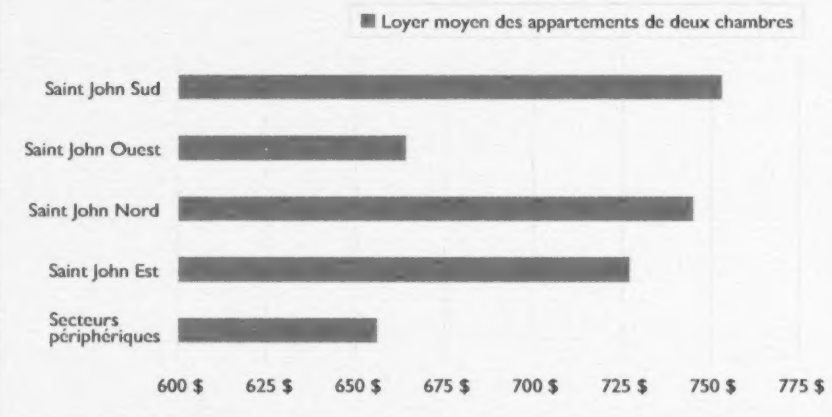
Dans l'ensemble, la demande de logements locatifs a été stable. L'affaiblissement du marché du travail a empêché certains locataires d'accéder à la propriété, tandis que la diminution nette de la population de la région de Saint John a fait baisser la demande potentielle sur le marché locatif. En l'absence de croissance de la demande locative, l'augmentation de l'offre de logements locatifs s'est faite au rythme des retraits du parc existant, de sorte que la croissance des loyers moyens est demeurée

**ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!**

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 1

**Les loyers sont plus élevés à Saint John Sud et à Saint John Nord**




Source : SCHL (Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne 2016).

[1] L'Enquête sur les logements locatifs porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs.

[2] Lorsqu'on compare d'année en année les loyers moyens, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon commun aux enquêtes sur les logements locatifs d'octobre 2015 et d'octobre 2016, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

[3] MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

modeste. Saint John Nord offre de nouveaux logements locatifs adaptés aux besoins des personnes âgées. À Saint John Sud, où des locaux vacants et de nouveaux espaces ont été aménagés aux étages supérieurs d'immeubles existants, on trouve désormais des logements locatifs recherchés.

## L'emploi soutient la demande sur le marché locatif

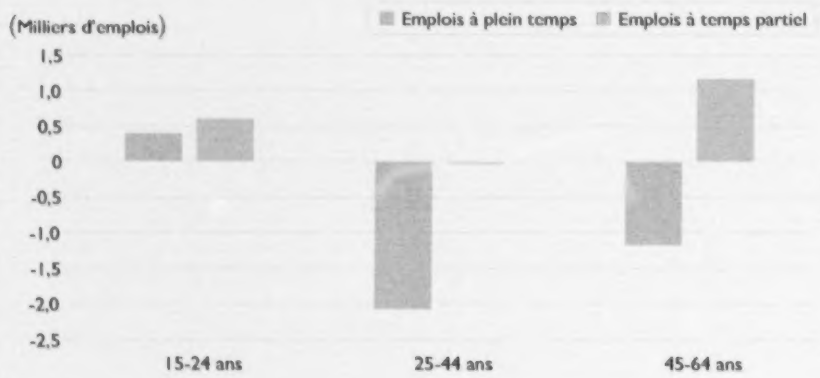
Dans la région de Saint John, l'emploi est un puissant moteur de la demande locative. Durant les neuf premiers mois de 2016, la cohorte des travailleurs les plus jeunes, soit les 15-24 ans, a fait des gains importants, tant dans l'emploi à plein temps que dans l'emploi à temps partiel. Ces gains alimentent la demande locative en permettant à certains de ces travailleurs de devenir des locataires. Or, pendant cette période, le nombre de travailleurs de 25 à 44 ans occupant un emploi à plein temps a baissé. Il se peut que la conjoncture du marché de l'emploi ait incité certains locataires à différer leur décision d'accéder à la propriété.

## La diminution du solde migratoire tempère la demande locative

Pendant que la population active stimulait la demande de logements locatifs, l'émigration jouait le rôle d'un frein. Entre 2011 et 2015, le solde migratoire a diminué en moyenne de 465 personnes par année[4]. Une bonne partie des départs est attribuable au nombre croissant de personnes qui déménagent dans des provinces et territoires du Canada où le marché de l'emploi est plus prometteur.

Figure 2

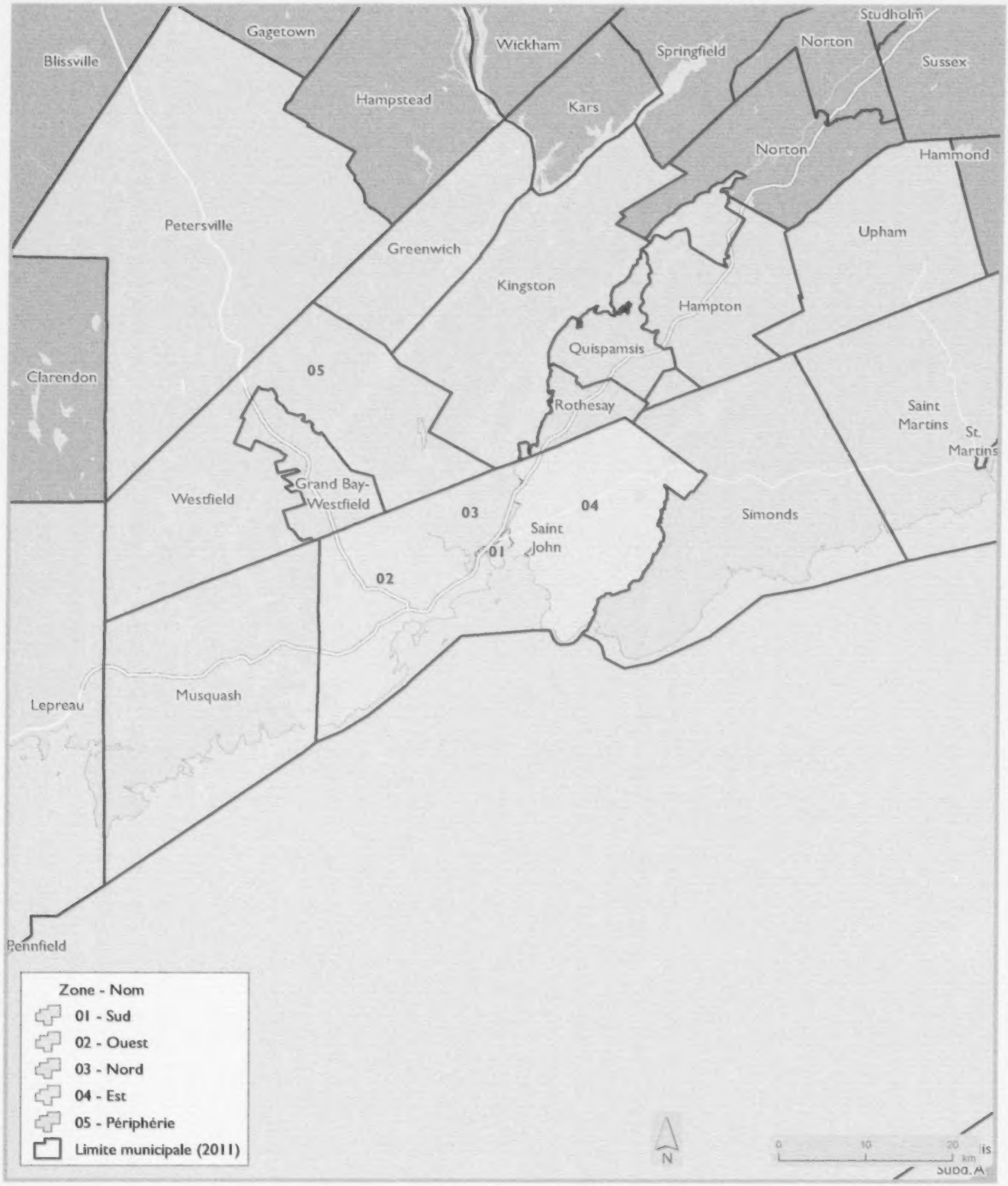
**La conjoncture de l'emploi favorise les locataires**
Gains et pertes d'emplois à Saint John de janvier à septembre




Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active).

L'émigration interprovinciale ne semble pas avoir ralenti à Saint John en 2016. Même si les perspectives d'emploi ailleurs au pays sont moins nombreuses qu'elles l'étaient, certains résidents de la région de Saint John ont peut-être décidé de quitter la région à la suite de la fermeture des mines de potasse situées à Penobsquis et près de Sussex. En raison des départs nets, la population de Saint John est en légère diminution depuis 2011.

[4] Statistique Canada, tableau CANSIM 051-0057 : Composantes de l'accroissement démographique selon la région métropolitaine de recensement, le sexe et le groupe d'âge pour la période allant du 1er juillet au 30 juin, basées sur la Classification géographique type (CGT) 2011; volume annuel (nombre de personnes).


Studholm
Gagetown
Blissville
Wickham
Springfield
Norton
Sussex
Hampstead
Kars
Norton
Hammond
Petersville
Greenwich
Upham
Kingston
Hampton
Quispamsis
Clarendon
05
Rothesay
Saint Martins
St. Martins
Grand Bay-Westfield
Westfield
03
04
Simonds
Saint John
01
02
Lepreau
Musquash
Pennfield
Zone - Nom
01 - Sud
02 - Ouest
03 - Nord
04 - Est
05 - Périphérie
Limite municipale (2011)
N
0
10
20
km

| DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAINT JOHN | |
|---|---|
| Zone 1 | **Saint John Sud :** Secteurs à l'ouest du port de Saint John et à l'est de la baie Courtenay. |
| Zone 2 | **Saint John Ouest :** Tous les secteurs qui bordent la route 1 (nord et sud) et qui sont à l'ouest du port de Saint John. |
| Zone 3 | **Saint John Nord :** Secteurs de la ville de Saint John qui sont délimités par la route 1 au sud et par la rivière Saint-Jean à l'ouest. |
| Zone 4 | **Saint John Est :** Secteurs délimités par la route 1 au nord et par la baie Courtenay à l'ouest. |
| **Zones 1-4** | **Ville de Saint John** |
| Zone 5 | **Périphérie :** Comprend les municipalités de Rothesay, de Quispamsis et de Grand Bay-Westfield, le village de St. Martins, ainsi que les paroisses de Greenwich, Kingston, Musquash, St. Martins, Simonds, Lepreau, Rothesay, Hampton et Simonds. |
| **Zones 1-5** | **RMR de Saint John** |

# TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

**Données sur les appartements d'initiative privée**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.3 Taux de rotation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
1.3.4 Taux de rotation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

## Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

**Données sur les maisons en rangée d'initiative privée**

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

**Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée**

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

## Fournis dans les rapports de Halifax, Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

**Données sur les appartements en copropriété offerts en location**

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

## Fournis dans les rapports de St. John's, Halifax, Québec, Montréal, Ottawa, Barrie, Toronto, Hamilton, St. Catharines-Niagara, Windsor, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Kelowna, Abbotsford-Mission, Vancouver et Victoria

**Données sur les logements locatifs du marché secondaire**

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

## 1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| Zone 1 - Sud | 5,0 | 9,5 | 10,7 | 6,7 | 12,4 | 12,2 | ** | ** | 10,2 | 9,3 |
| Zone 2 - Ouest | ** | 0,0 | ** | 4,6 | 8,1 | 5,8 | 12,0 | ** | 9,2 | 5,7 |
| Zone 3 - Nord | 8,9 | ** | 7,6 | 8,6 | 8,2 | 8,4 | 5,2 | ** | 7,6 | 9,1 |
| Zone 4 - Est | ** | 17,5 | 9,5 | 9,5 | 5,5 | 6,5 | 8,8 | 15,3 | 7,2 | 8,6 |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 8,4 | 10,7 | 9,4 | 7,4 | 8,5 | 8,5 | 7,3 | 10,3 | 8,6 | 8,6 |
| Zone 5 - Périphérie | ** | ** | 5,3 | ** | 7,4 | 7,1 | ** | ** | 7,5 | 7,9 |
| **Saint John (RMR)** | **8,3** | **11,0** | **9,2** | **7,6** | **8,3** | **8,3** | **7,6** | **10,3** | **8,5** | **8,5** |

## 1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| Zone 1 - Sud | 479 | 492 | 616 | 637 | 731 | 753 | 875 | 846 | 678 | 692 |
| Zone 2 - Ouest | 503 | 441 | 582 | 560 | 714 | 664 | 805 | 775 | 695 | 656 |
| Zone 3 - Nord | 519 | 517 | 610 | 653 | 759 | 745 | 761 | 746 | 719 | 720 |
| Zone 4 - Est | 511 | 498 | 573 | 601 | 690 | 727 | 722 | 733 | 667 | 697 |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 492 | 495 | 604 | 627 | 730 | 730 | 791 | 769 | 693 | 698 |
| Zone 5 - Périphérie | ** | ** | 525 | 529 | 642 | 656 | 741 | 734 | 628 | 644 |
| **Saint John (RMR)** | **491** | **494** | **600** | **623** | **718** | **720** | **790** | **768** | **687** | **693** |

**Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la** méthode de l'enquête.

## 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| Zone 1 - Sud | 245 | 239 | 988 | 1 000 | 941 | 976 | 279 | 278 | 2 453 | 2 493 |
| Zone 2 - Ouest | 30 | 29 | 266 | 280 | 650 | 650 | 183 | 193 | 1 129 | 1 152 |
| Zone 3 - Nord | 65 | 62 | 631 | 702 | 1 673 | 1 657 | 448 | 449 | 2 817 | 2 870 |
| Zone 4 - Est | 40 | 38 | 316 | 317 | 959 | 961 | 226 | 224 | 1 541 | 1 540 |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 380 | 368 | 2 201 | 2 299 | 4 223 | 4 244 | 1 136 | 1 144 | 7 940 | 8 055 |
| Zone 5 - Périphérie | 3 | 3 | 99 | 99 | 674 | 675 | 25 | 24 | 801 | 801 |
| **Saint John (RMR)** | **383** | **371** | **2 300** | **2 398** | **4 897** | **4 919** | **1 161** | **1 168** | **8 741** | **8 856** |

## 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| Zone 1 - Sud | 6,6 | 11,1 d | 10,8 | 7,3 c | 12,4 | 12,2 d | ** | ** | 10,5 | 9,7 b |
| Zone 2 - Ouest | ** | 0,0 d | ** | 4,6 d | 8,1 | 6,2 c | 12,0 d | ** | 9,2 | 5,9 c |
| Zone 3 - Nord | 8,9 | ** | 7,6 | 9,8 c | 8,8 | 9,5 b | 5,2 d | ** | 8,0 | 10,0 c |
| Zone 4 - Est | ** | 17,5 d | 9,9 | 9,5 c | 5,5 | 6,9 b | 8,8 | 15,3 d | 7,3 | 8,9 d |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 9,4 | 12,4 c | 9,6 | 8,1 b | 8,7 | 9,0 | 7,3 | 10,4 d | 8,8 | 9,1 |
| Zone 5 - Périphérie | ** | ** | 5,3 | ** | 7,4 | 7,3 | ** | ** | 7,5 | 8,1 |
| **Saint John (RMR)** | **9,3** | **12,7 c** | **9,4** | **8,2 b** | **8,5** | **8,8 c** | **7,6** | **10,3 d** | **8,7** | **9,0 c** |

**Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la** méthode de l'enquête.

## 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
## RMR de Saint John

| Centre | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.14 à oct.15 | oct.15 à oct.16 | oct.14 à oct.15 | oct.15 à oct.16 | oct.14 à oct.15 | oct.15 à oct.16 | oct.14 à oct.15 | oct.15 à oct.16 | oct.14 à oct.15 | oct.15 à oct.16 |
| Zone 1 - Sud | ++ | ** | ** | ** | ++ | 5,5 | ** | ++ | ** | ++ |
| Zone 2 - Ouest | ** | ** | ++ | ++ | ** | -3,2 | ++ | ++ | ** | ** |
| Zone 3 - Nord | ++ | 4,6 | ++ | 4,1 | ++ | ++ | ++ | ** | ++ | 2,1 |
| Zone 4 - Est | ++ | ++ | ++ | 5,1 | ++ | 2,8 | -1,0 | 2,2 | ++ | 3,0 |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | ++ | 2,6 | 1,3 | 3,5 | 1,5 | 1,9 | ** | ++ | 1,3 | 1,6 |
| Zone 5 - Périphérie | ** | ** | ++ | ** | 1,8 | ++ | ** | ++ | 1,8 | ++ |
| **Saint John (RMR)** | **++** | **2,7** | **1,2** | **3,7** | **1,5** | **2,0** | **3,8** | **++** | **1,3** | **1,8** |

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

## 1.1.6 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
## RMR de Saint John

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres et + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| Zone 1 - Sud | s.o. | ** | s.o. | 12,4 | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | 13,4 |
| Zone 2 - Ouest | s.o. | 0,0 | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** |
| Zone 3 - Nord | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | 12,4 |
| Zone 4 - Est | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | 12,6 | s.o. | ** | s.o. | ** |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | s.o. | ** | s.o. | 12,0 | s.o. | 12,2 | s.o. | ** | s.o. | 13,0 |
| Zone 5 - Périphérie | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | 9,2 | s.o. | ** | s.o. | 10,6 |
| **Saint John (RMR)** | **s.o.** | ** | **s.o.** | **12,2** | **s.o.** | **11,8** | **s.o.** | ** | **s.o.** | **12,7** |

**Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la** méthode de l'enquête.

## 1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1940 | ** | ** | 10,4 | 8,7 | 12,2 | 14,8 | ** | ** | 10,6 | 11,3 |
| 1940 à 1959 | ** | ** | ** | ** | 9,1 | 5,5 | ** | ** | 8,5 | 9,0 |
| 1960 à 1974 | 6,4 | ** | 6,6 | 4,0 | 7,9 | 5,2 | 4,7 | ** | 7,1 | 5,3 |
| 1975 à 1989 | ** | ** | 12,3 | 10,1 | 8,2 | 8,0 | 8,6 | 17,7 | 9,2 | 9,3 |
| 1990 à 2004 | 8,1 | 10,8 | ** | 0,0 | 4,3 | ** | ** | ** | 5,7 | 9,1 |
| 2005 ou après | ** | ** | 4,6 | 3,2 | 2,8 | 4,7 | ** | 0,0 | 3,3 | 4,1 |
| Tous les immeubles | 8,3 | 11,0 | 9,2 | 7,6 | 8,3 | 8,3 | 7,6 | 10,3 | 8,5 | 8,5 |

## 1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1940 | 490 | 478 | 582 | 606 | 695 | 710 | 796 | 769 | 664 | 676 |
| 1940 à 1959 | ** | ** | 575 | 577 | 656 | 667 | 754 | 733 | 660 | 665 |
| 1960 à 1974 | 545 | 561 | 618 | 636 | 703 | 702 | 779 | 756 | 688 | 688 |
| 1975 à 1989 | 506 | 532 | 560 | 596 | 664 | 665 | 722 | 731 | 640 | 648 |
| 1990 à 2004 | 422 | 419 | 651 | 605 | 888 | 817 | 896 | 983 | 757 | 728 |
| 2005 ou après | ** | ** | 764 | 851 | 964 | 967 | 924 | 816 | 900 | 930 |
| Tous les immeubles | 491 | 494 | 600 | 623 | 718 | 720 | 790 | 768 | 687 | 693 |

**Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la** méthode de l'enquête.

## 1.2.3 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres et + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1940 | s.o. | ** | s.o. | 13,7 d | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | 11,7 d |
| 1940 à 1959 | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** |
| 1960 à 1974 | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | 11,5 d | s.o. | ** | s.o. | 12,7 d |
| 1975 à 1989 | s.o. | ** | s.o. | 13,9 d | s.o. | 12,2 d | s.o. | ** | s.o. | 12,3 d |
| 1990 à 2004 | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** |
| 2005 ou après | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** |
| Tous les immeubles | s.o. | ** | s.o. | 12,2 d | s.o. | 11,8 d | s.o. | ** | s.o. | 12,7 d |

## 1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | ** | ** | 11,0 d | ** | 13,1 d | 13,0 d | ** | ** | 10,6 c | 10,4 d |
| 6 à 19 unités | 9,0 c | ** | 9,1 b | 8,2 c | 7,6 a | 6,6 b | 7,5 c | 10,7 d | 8,0 a | 7,5 b |
| 20 à 49 unités | ** | 15,8 d | 7,4 a | 6,9 c | 5,9 b | 8,7 a | 4,0 a | ** | 6,3 b | 8,3 b |
| 50 à 99 unités | 12,1 a | 13,8 a | 6,4 a | 5,4 a | 6,8 a | 7,2 a | 12,2 a | 18,9 a | 8,2 a | 8,8 a |
| 100 unités et + | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Tous les immeubles | 8,3 b | 11,0 d | 9,2 b | 7,6 b | 8,3 a | 8,3 a | 7,6 b | 10,3 d | 8,5 a | 8,5 a |

**Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la** méthode de l'enquête.

## 1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saint John

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | 466 | 433 | 586 | 594 | 671 | 677 | 806 | 768 | 672 | 670 |
| 6 à 19 unités | 496 | 515 | 579 | 604 | 699 | 706 | 759 | 743 | 672 | 681 |
| 20 à 49 unités | 521 | 555 | 613 | 636 | 790 | 763 | 937 | ** | 731 | 726 |
| 50 à 99 unités | 487 | 488 | 718 | 765 | 884 | 890 | 748 | 752 | 743 | 762 |
| 100 unités et + | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Tous les immeubles | 491 | 494 | 600 | 623 | 718 | 720 | 790 | 768 | 687 | 693 |

## 1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Saint John

| Zone | 3-5 | | 6-19 | | 20-49 | | 50-99 | | 100+ | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| Zone 1 - Sud | 12,0 | 12,1 | 10,0 | 8,0 | ** | ** | 4,6 | 3,9 | - | - |
| Zone 2 - Ouest | 11,8 | ** | 8,5 | 4,5 | 2,8 | 7,1 | - | - | - | - |
| Zone 3 - Nord | ** | ** | 7,4 | 8,4 | 9,7 | 11,7 | ** | 4,8 | ** | ** |
| Zone 4 - Est | ** | ** | 6,5 | 7,9 | ** | 4,4 | ** | ** | - | - |
| Ville de Saint John (zones 1-4) | 10,9 | 10,3 | 8,1 | 7,6 | 5,9 | 8,4 | 8,2 | 8,8 | ** | ** |
| Zone 5 - Périphérie | 5,9 | 11,6 | 7,3 | ** | ** | ** | - | - | - | - |
| **Saint John (RMR)** | **10,6** | **10,4** | **8,0** | **7,5** | **6,3** | **8,3** | **8,2** | **8,8** | ** | ** |

**Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la** méthode de l'enquête.

## 1.3.4 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
### RMR de Saint John

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres et + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** |
| 6 à 19 unités | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | 10,8 d | s.o. | ** | s.o. | 10,6 d |
| 20 à 49 unités | s.o. | 0,0 d | s.o. | 12,3 c | s.o. | 7,3 c | s.o. | ** | s.o. | 8,7 b |
| 50 à 99 unités | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** |
| 100 unités et + | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** |
| Tous les immeubles | s.o. | ** | s.o. | 12,2 c | s.o. | 11,8 c | s.o. | ** | s.o. | 12,7 c |

## 1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers
### RMR de Saint John

| Fourchette de loyers | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 | oct.15 | oct.16 |
| **Saint John (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Moins de 600 $ | 7,8 b | 11,8 c | 10,6 c | 7,3 c | 8,9 c | 9,9 c | ** | ** | 9,5 b | 9,0 b |
| 600 à 699 $ | ** | ** | 9,6 c | 7,9 c | 10,0 c | 9,4 c | ** | ** | 9,6 b | 8,7 b |
| 700 à 799 $ | ** | ** | ** | ** | 9,9 b | 7,8 b | 7,1 c | 14,3 d | 8,8 b | 8,5 b |
| 800 à 899 $ | ** | ** | 1,2 d | ** | 5,4 c | 5,9 d | ** | ** | 6,5 c | 5,1 d |
| 900 à 999 $ | ** | ** | ** | ** | 4,8 d | 8,8 b | ** | ** | 4,6 d | 9,4 c |
| 1000 $ et + | ** | ** | ** | 2,5 a | 3,5 d | 5,1 d | ** | ** | ** | ** |
| Toutes les fourchettes | 8,3 b | 11,0 c | 9,2 b | 7,6 b | 8,3 a | 8,3 a | 7,6 b | 10,3 d | 8,5 a | 8,5 a |

[1]Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

## NOTE TECHNIQUE

***Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)***

**Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) :** Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

**Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) :** Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

# METHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles, le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité, les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

# METHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHE LOCATIF SECONDAIRE

À la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui sont offerts en location mais ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles, maisons jumelées (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue, appartements dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines RMR. Elle comporte deux volets :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford-Mission, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation et les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Ces deux enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les deux enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et leurs résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

Chaque année, la SCHL revoit la méthode d'estimation utilisée dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes à la nouvelle méthode d'estimation.

# FIABILITE DES DONNEES DE L'ENQUETE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE (EMLS)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage. Par exemple, si $\bar{x}$ représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

## Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée
++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

**Taux d'échantillonnage (%)**

| Nombre d'immeubles dans l'univers | (0,20]* | (20,40] | (40,60] | (60,80] | (80,100) |
|---|---|---|---|---|---|
| 3 – 10 | Faible | Faible | Faible | Faible | Faible |
| 11 – 20 | Faible | Passable | Passable | Passable | Bon |
| 21 – 40 | Faible | Passable | Passable | Bon | Très bon |
| 41 – 80 | Faible | Passable | Bon | Bon | Très bon |
| 81+ | Faible | Bon | Bon | Très bon | Très bon |

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

**Coefficient de variation (%)**

| Taux d'inoccupation | 0 | (0,5] | (5,10] | (10,16.5] | (16.5,33.3] | (33.3,50] | 50+ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (0,0.75] | Excellent | Excellent | Excellent | Excellent | Excellent | Très bon | Très bon |
| (0.75,1.5] | Excellent | Excellent | Excellent | Excellent | Excellent | Fair Passable | Faible |
| (1.5,3] | Excellent | Excellent | Excellent | Très bon | Bon | Faible | Faible |
| (3,6] | Excellent | Excellent | Très bon | Bon | Passable | Faible | Faible |
| (6,10] | Excellent | Excellent | Très bon | Bon | Faible | Faible | Faible |
| (10,15] | Excellent | Excellent | Bon | Passable | Faible | Faible | Faible |
| (15,30] | Excellent | Excellent | Passable | Faible | Faible | Faible | Faible |
| (30,100] | Excellent | Excellent | Faible | Faible | Faible | Faible | Faible |

### Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées)

### Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations :

**↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.**

**↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.**

**– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.**

**△indique que la variation est significative sur le plan statistique**

# DEFINITIONS

**Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs :** Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » ci-dessous).

**Logement vacant :** Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

**Loyer :** Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

**Roulement ou rotation :** Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leurs efforts et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

# LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

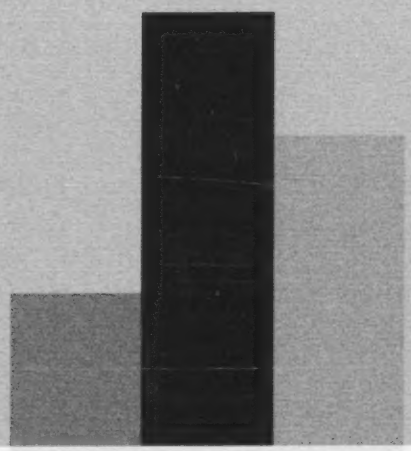
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

# Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



## RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

*Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.*

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

## TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

**Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!**

**Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.**

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

## PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

*Les données sur l'habitation comme vous les voulez.*

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

## L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

*et bien plus encore!*

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

**Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!**

**www.schl.ca/observateur**

64441_2016_A01